

proces-verbaal

RECHTBANK AMSTERDAM

Civiel recht
Kantonrechter

Zaaknummer: [REDACTED] \ [REDACTED]

Proces-verbaal van de mondelinge uitspraak in kort geding van 1 mei 2025

in de zaak van

[REDACTED],
wonende te Amsterdam,
eisende partij in conventie,
verwerende partij in reconventie,
hierna te noemen: [REDACTED],
procederend in persoon,

tegen

[REDACTED],
wonende te Amsterdam,
gedaagde partij in conventie,
verzoekende partij in reconventie,
hierna te noemen: [REDACTED],
procederend in persoon.

Het kort geding wordt gehouden in het gebouw van de rechtbank in Amsterdam.

De zaak wordt behandeld door mr. J.F. Kuiken, kantonrechter, en mr. M. Veraart, griffier.

Aanwezig zijn [REDACTED] met haar moeder en [REDACTED] met haar ex-echtgenoot.

Partijen hebben op de zitting hun standpunten toegelicht. Vervolgens is de mondelinge behandeling gesloten en heeft de kantonrechter op de zitting in aanwezigheid van partijen mondeling uitspraak gedaan. Daarvan is ingevolge artikel 29a lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering dit proces-verbaal opgemaakt, dat aan partijen is afgegeven op 1 mei 2025.

De kantonrechter wijst de vordering af, zowel in conventie als in reconventie. In conventie zal [REDACTED] worden veroordeeld in de proceskosten. Omdat [REDACTED] geen griffierecht is verschuldigd en in persoon procedeert, zullen die kosten op nihil worden begroot. In reconventie zal worden bepaald dat – gezien de samenhang met het geding in conventie – de proceskosten worden verrekend, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Ter toelichting het volgende:

In conventie:

[REDACTED] huurde een studio van [REDACTED] in de woning aan de [REDACTED] te Amsterdam. Zij woont nog in de studio. [REDACTED] woont in die woning.

Bij vonnis van 3 april 2025 ([REDACTED] [REDACTED]) heeft de kantonrechter [REDACTED] op vordering van [REDACTED] veroordeeld tot ontruiming van die studio, binnen zeven dagen na betekening van dat vonnis. Hiertoe is – kort gezegd – overwogen dat de huurovereenkomst tussen partijen op 1 november 2024 is beëindigd.

Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Deze beslissing is niet gemotiveerd in dat vonnis. De deurwaarder heeft het vonnis op 11 april 2025 betekend aan [REDACTED] en op 17 april 2025 is de ontruiming aangezegd. Tussen partijen is in geschil of deze betekeningen rechtsgeldig hebben plaatsgevonden. De ontruiming is thans opnieuw aangezegd tegen 2 mei 2025 om 8.30 uur.

[REDACTED] is voornemens hoger beroep in te stellen tegen het vonnis van 3 april 2025. Zij is in dit executiegeschil van mening dat de ontruiming moet worden geschorst, in afwachting van de uitkomst van het hoger beroep. Zij vordert schorsing van de ontruiming, een verbod tot ontruiming op (naar de kantonrechter begrijpt) 2 mei 2025, een verbod tot het betreden van de woning door [REDACTED] en derden en een verbod administratieve handelingen te verrichten.

Een executiegeschil is geen verkapt hoger beroep. De beoordelingsruimte van de kantonrechter is beperkt. Het is thans niet aan de kantonrechter om te beoordelen of het vonnis van 3 april 2025 op juiste gronden is gewezen.

Volgens het arrest van de Hoge Raad van 20 december 2019 (ECLI:NL:HR:2019:2026) geldt in een executiegeschil – kort gezegd – het volgende. Indien een partij een uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis wenst te executeren, terwijl die uitvoerbaar bij voorraad verklaring in dat vonnis niet is gemotiveerd en daarover dus nog geen afweging van belangen heeft plaatsgevonden, dient de rechter in een executiegeschil die afweging alsnog te maken.

In dit geval is de kantonrechter van oordeel dat de belangenafweging in het voordeel van [REDACTED] uitvalt.

[REDACTED] woont zonder recht of titel in de studio. [REDACTED] heeft een andere woning gekocht omdat zij de lasten van haar huidige woning niet langer kan dragen. Om de – minder dure – aangekochte woning te kunnen financieren dient zij zo spoedig mogelijk haar woning aan de Mary Zeldenruststraat te verkopen en leeg op te leveren. Indien dit niet tijdig kan geschieden is zij een hoge boete van € 60.000,- verschuldigd of zal zij een overbruggingskrediet moeten afsluiten met alle kosten van dien. [REDACTED] heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat de aanwezigheid van [REDACTED] in de woning het gehele

verkoopproces frustreert en dat dit tot een aanzienlijke schade kan leiden aan de zijde van [REDACTED].

Dat het voor [REDACTED] lastig is om in de huidige woningmarkt andere woonruimte te vinden is een omstandigheid die reeds is meegewogen in het vonnis van 3 april 2025. Daarbij overweegt de kantonrechter dat [REDACTED] al sinds 1 juni 2024 weet dat [REDACTED] de huurovereenkomst zou gaan opzeggen tegen 1 november 2024, waarmee zij heeft ingestemd. [REDACTED] zegt geen geld, tijd en energie te hebben om een andere woning te zoeken, maar dat zij dit [REDACTED] kan verwijten is onvoldoende aannemelijk in dit kort geding.

Dit alles maakt dat het belang van [REDACTED] bij behoud van de bestaande toestand, namelijk het mogen blijven gebruiken van de studio, minder zwaarder weegt dan het belang van [REDACTED] om het vonnis van 3 april 2025 ten uitvoer te leggen, zonder de uitkomst van het hoger beroep af te wachten. De vorderingen van [REDACTED] tot schorsing van het vonnis en het verbod tot ontruiming zullen dus worden afgewezen. Bij een verbod tot binnentreden heeft [REDACTED] onvoldoende belang nu de ontruiming op 2 mei 2025 zal doorgaan. Ten overvloed merkt de kantonrechter op dat [REDACTED] en derden geen pogingen mogen doen om de woning van [REDACTED] nog te betreden voor de ontruiming. De vordering [REDACTED] te verbieden administratieve handelingen te verrichten is te vaag om in kort geding toe te wijzen.

Overigens is de kantonrechter van oordeel dat de betekening van het vonnis van 3 april 2025 door de deurwaarder op 11 april 2025 op de voorgeschreven wijze heeft plaatsgevonden. Dit geldt ook voor de aanzegging tot ontruiming tegen 2 mei 2025.

In reconventie:

De vordering van [REDACTED] om [REDACTED] te veroordelen tot het betalen van de gebruikersvergoeding (gelijk aan de huurprijs) over de maanden die zij na 1 november 2024 nog in de woning heeft gewoond heeft [REDACTED] ter zitting ingetrokken [REDACTED] beschikt immers al over een titel hiervoor in het vonnis van 3 april 2025.

De vordering tot betaling van een schadevergoeding vanwege het frustreren van de verkoop van de woning zal worden afgewezen. [REDACTED] betwist aansprakelijkheid. Mocht sprake zijn van schade aan de zijde van [REDACTED], dan zal zij dat in een bodemprocedure moeten vorderen. Gezien de betwisting door [REDACTED], leent deze vordering zich niet voor een kort geding. Daarbij gaat het hier met name om toekomstige schadeposten en onvoldoende staat vast dat die schade zich daadwerkelijk zal voordoen.

In conventie:

1. weigert de gevraagde voorzieningen,
2. veroordeelt [REDACTED] in de proceskosten aan de zijde van [REDACTED], tot op heden begroot op nihil,

zaaknummer: [REDACTED] \ [REDACTED]

1 mei 2025

4

In reconventie:

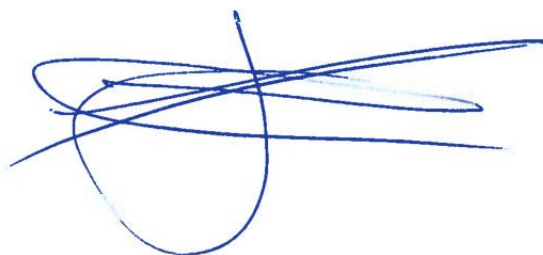
1. weigert de gevraagde voorzieningen,
2. verrekent de proceskosten in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Deze mondelinge uitspraak is gewezen door mr. J.F. Kuiken en in het openbaar uitgesproken in aanwezigheid van de griffier.

mr. M. Veraart
griffier

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a circular flourish.

mr. J.F. Kuiken
kantonrechter

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'K' with a horizontal line extending to the right.